PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Québec

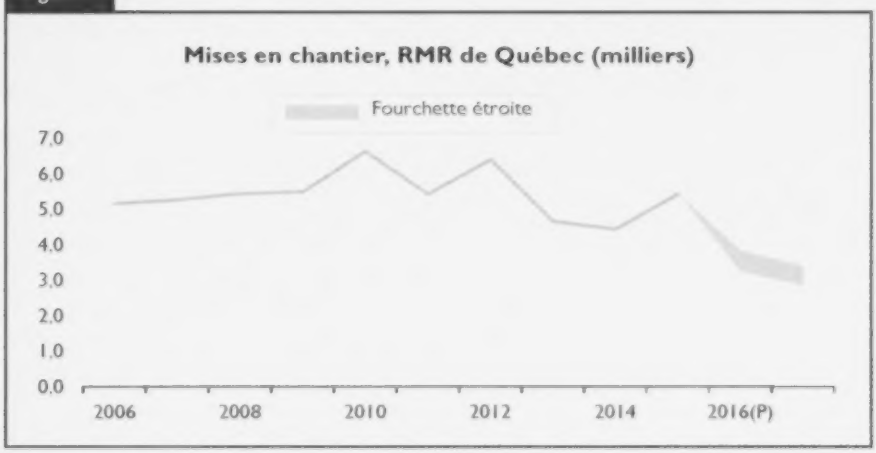
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : Printemps 2016

Faits Saillants

- En 2016 et 2017, la conjoncture économique et démographique sera relativement stable dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, de sorte que la demande d'habitations restera comparable à celle observée en 2015.
- Après une année 2015 très dynamique, les mises en chantier diminueront de façon relativement marquée : elles se situeront entre 3 250 et 3 850 en 2016, et entre 2 850 et 3 400 en 2017.
- Le marché de la revente connaîtra de légers regains au cours des deux prochaines années. Les ventes Centris® se situeront entre 6 600 et 7 000 cette année, pour ensuite évoluer entre 6 800 et 7 200 l'an prochain.
- Pour sa part, le marché locatif affichera un taux d'inoccupation plus élevé : ce taux passera ainsi de 4,0 % à 5,0 % entre 2015 et 2016, puis à 5,5 % en 2017.

Figure 1



Source : SCHL (P) : Prévision

Les prévisions contenues dans le présent rapport sont fondées sur les données disponibles en date du 29 avril 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : les mises en chantier seront moins nombreuses
3 Marché de la revente : légères croissances des ventes Centris® à l'horizon
4 Marché locatif : le taux d'inoccupation sera à la hausse
4 Économie et démographie : un portrait qui ne changera pas beaucoup la donne
5 Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017
7 Tendances en bref
7 Risques associés aux prévisions
9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : les mises en chantier seront moins nombreuses

Après une année 2015 particulièrement dynamique, les mises en chantier baisseront cette année et vraisemblablement aussi l'an prochain. Les stocks d'unités achevées et non écoulées limiteront l'activité. S'ajoute aussi le plus vaste choix de propriétés existantes à vendre, qui restreindra la demande de produits neufs.

Au total, les mises en chantier se situeront entre 3 250 et 3 850 unités en 2016 et entre 2 850 et 3 400 unités en 2017. Ces niveaux d'activité feront suite à une année 2015 plutôt active, avec 5 442 logements commencés.

Maison individuelle : la tendance baissière se poursuivra

Il se construit de moins en moins de maisons individuelles dans la RMR de Québec, et ce, depuis 2005.Cette tendance baissière, qui s'explique par plusieurs facteurs, notamment le prix élevé des terrains, la densification et le plus grand choix de propriétés existantes depuis quelques années, continuera dans les deux prochaines années.

Après un niveau de 826 unités en 2015, les nouveaux chantiers de logements individuels s'établiront entre 675 et 825 en 2016. L'an prochain, entre 650 et 800 unités seront commencées.

Notons aussi que la proportion des mises en chantier de maisons individuelles réalisées dans l'agglomération de Québec par rapport à l'ensemble de la RMR est en baisse depuis plusieurs années : de 37,5 % en 2010, celle-ci est passée à 26,0 % en 2015. C'est la périphérie Nord qui a profité de ce déplacement territorial, puisque sa part est passée de 30,1 % en 2010 à 44,4 % en 2015. Quant à la Rive-Sud dans la région de Québec, elle a conservé des parts similaires depuis 2010. Ces tendances devraient se poursuivre au cours des deux prochaines années.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

Logements collectifs : les stocks d'unités achevées et non écoulées limiteront l'activité

La construction de logements collectifs diminuera d'ici 2017, suite à la forte activité enregistrée en 2015 (4 616 unités). Au total, les mises en chantier de logements collectifs se situeront entre 2 575 et 3 025 unités cette année et entre 2 200 et 2 600 unités en 2017.

Les baisses se feront surtout sentir du côté des logements locatifs traditionnels. En effet, le fort niveau de construction observé en 2015 devrait faire place à des rajustements cette année et l'an prochain. Les mises en chantier de ce type ont plus que doublé en 2015 par rapport à 2014 et ont aussi représenté un sommet historique dans un contexte où la demande locative devrait croître de façon moins soutenue qu'au cours des dernières années[1]. Soulignons que le taux d'inoccupation a atteint 4,0 % en 2014 et que si le rythme de construction devait se maintenir, les risques de construction excessive – déjà présents – pourraient se concrétiser, ce qui ferait monter le taux d'inoccupation au-delà de 6 % d'ici 2017[2].

On s'attend donc à une hausse des stocks d'unités locatives traditionnelles achevées et non écoulées, ce qui devrait inciter les constructeurs à ralentir la cadence afin de favoriser l'écoulement des unités récemment achevées.

Du côté de la copropriété, la situation actuelle continue de favoriser nettement les acheteurs : les stocks d'unités existantes et neuves demeurent élevés d'un point de vue historique[3]. De plus, l'activité

[1] Voir « Marché locatif traditionnel : la croissance de l'offre s'est accélérée en 2015, mais qu'en est-il de la demande à venir? » dans l'édition du premier trimestre de 2016 du Marché sous la loupe, RMR de Québec.

[2] Ibid.

[3] Au mois de mars 2016, pour la copropriété, le nombre d'unités neuves achevées et non écoulées était de 444, et le nombre d'inscriptions Centris® en vigueur était de 2 648.

attendue sur le marché de la revente ne sera pas suffisante pour espérer un retour à des conditions équilibrées pour ce segment de marché. Il y a donc présence d'un risque de marché pour les nouveaux projets. Dans ce contexte, on s'attend à une baisse des mises en chantier, tant en 2016 qu'en 2017.

Par ailleurs, en ce qui a trait aux logements locatifs situés dans les résidences pour personnes âgées, le portrait sera différent. En effet, la croissance de la population des 75 ans s'accélérera et favorisera la demande sur ce marché. On devrait ainsi voir le démarrage de plusieurs ensembles immobiliers de ce type d'ici la fin de 2017[4].

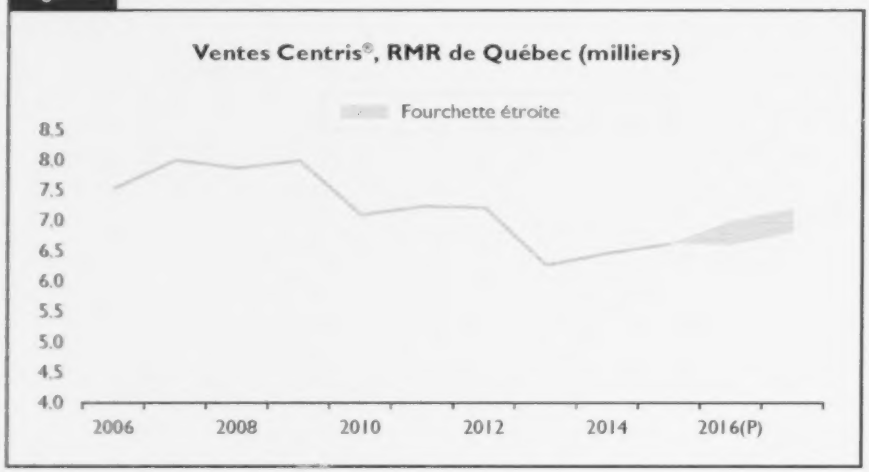
Enfin, les nouveaux chantiers de maisons jumelées et en rangée diminueront au cours des deux prochaines années, en raison d'une offre plus étendue sur le marché de l'existant.

Des ralentissements se feront donc sentir tant du côté des maisons individuelles que du côté des logements collectifs.

Marché de la revente : légères croissances des ventes Centris® à l'horizon

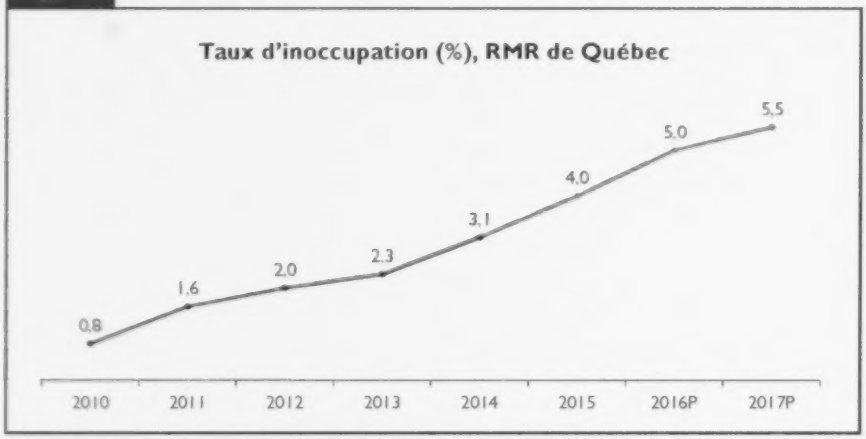
La croissance de l'emploi enregistrée en 2015 et la solidité[5] du marché du travail attendue d'ici deux ans, jumelées à la faiblesse des taux hypothécaires, soutiendront la demande sur le marché de l'existant. Malgré la concomitance de ces facteurs, on ne s'attend qu'à de légères croissances du nombre de ventes cette année et l'an prochain, compte tenu de la stabilité de la conjoncture attendue. En 2016, le nombre de transactions Centris® oscillera entre 6 600 et 7 000 tandis qu'en 2017, il s'établira entre 6 800 et 7 200.

Figure 2



Source : FCIQ par le système Centris® (P) : Prévision

Figure 3



Source : SCHL (P) : Prévision

Puisque la demande et le nombre de nouvelles inscriptions n'augmenteront que légèrement, l'offre de propriétés à vendre augmentera. Les conditions de marché – déjà à l'avantage des acheteurs – seront légèrement plus détendues.

Notons néanmoins que si les conditions de marché n'avantageront que légèrement les acheteurs pour la maison unifamiliale et le plex, elles demeureront nettement de leur côté en ce qui a trait à la copropriété.

Quant au prix Centris® résidentiel moyen, qui était de 265 569 $ en 2015, il oscillera entre 256 000 $ et 270 000 $ en 2016. Mentionnons qu'il ne serait pas étonnant de voir une baisse de

[4] Le nombre de mises en chantier de logements dans les résidences pour personnes âgées était de 659 unités en 2015.

[5] Si on ne s'attend pas à des variations significatives de l'emploi, on pourrait toutefois observer une part plus importante des emplois à temps plein d'ici 2017.

prix des copropriétés, étant donné les conditions de marché qui demeurent favorables aux acheteurs, ce qui exercera une pression à la baisse sur le prix résidentiel moyen. L'an prochain, le prix Centris® résidentiel moyen évoluera dans la même fourchette prévisionnelle qu'en 2016.

Marché locatif : le taux d'inoccupation sera à la hausse

Au cours des prochaines années, plusieurs facteurs exerceront des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation. Tout d'abord, en 2016, un nombre important de nouvelles unités locatives seront achevées[6] et entameront la phase d'écoulement.

De plus, tout porte à croire que d'ici 2017, la demande de logements locatifs croîtra à un rythme moins soutenu qu'auparavant, ce qui exercera également une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation.

En effet, le bilan migratoire de la région se maintiendra à des niveaux inférieurs à ceux enregistrés entre 2007 et 2014. Par ailleurs, les projections démographiques de moyen et long terme indiquent qu'un ralentissement se fera sentir, ce qui se répercutera sur la demande de logements – dont les logements locatifs – au cours des prochaines années.

Au final, on estime que d'ici deux ans, l'offre surpassera la demande, faisant ainsi grimper le taux d'inoccupation de 4,0 % à 5,0 % entre 2015 et 2016, puis à 5,5 % en 2017.

En outre, il importe de mentionner que ces prévisions tiennent compte du fait que les constructeurs et les promoteurs passeront par une phase de rajustement, compte tenu du nombre important d'unités locatives qui seront achevées et non écoulées. S'il advenait que le rythme de l'offre se maintienne, le taux d'inoccupation grimperait davantage.

Dans ce contexte, il y aura plus de choix pour les locataires, ce qui se répercutera sur les loyers : le loyer moyen devrait donc connaître une période de stabilité relative. En 2016, le loyer moyen des appartements de deux chambres passera de 788 $ à 790 $, pour ensuite demeurer au même niveau en 2017.

Économie et démographie : un portrait qui ne changera pas beaucoup la donne

Après quelques années de stabilité, l'emploi a progressé de 2 % entre 2014 et 2015 dans la région métropolitaine de Québec. Ce portrait cache néanmoins quelques nuances qu'il importe de mettre en lumière.

Il semble, d'abord, que la croissance de l'emploi ait été concentrée dans le travail à temps partiel, tandis que les emplois à temps plein ont fait du surplace[7].

Ce résultat reflète certainement d'une part, les hésitations du secteur privé à accélérer l'embauche, compte tenu de la graduelle reprise chez nos voisins américains, et d'autre part, les restrictions budgétaires du secteur public.

Sur le plan sectoriel, on note cependant une tendance à la reprise de l'emploi dans le secteur de la fabrication, ce qui est de bon augure pour le marché du travail, même si ce dernier ne représente qu'une part limitée de l'économie régionale. Le secteur touristique devrait également profiter d'une conjoncture plus favorable au cours des deux prochaines années, en raison du raffermissement de l'économie américaine et de la faiblesse relative du dollar canadien face à la devise américaine.

D'ici 2017, peu de variations sont attendues quant au nombre total d'emplois, en raison d'un affaiblissement des investissements prévus dans les grands projets d'infrastructure[8] et dans le secteur résidentiel. Le marché du travail pourrait néanmoins connaître une période de consolidation[9], à mesure que la reprise de l'économie américaine se concrétisera et que la période de restrictions budgétaires cédera la place à une croissance modérée des dépenses dans les programmes et les infrastructures.

Malgré la stabilité attendue, les niveaux d'emploi demeureront historiquement élevés. De plus, on prévoit que la population active restera relativement stable, ce qui maintiendra le taux de chômage à 5,0 %, tant en 2016 qu'en 2017. La région de Québec présentera ainsi l'un des plus faibles taux de chômage parmi les grands centres urbains du Canada.

---

[6] Voir la section sur le marché du neuf.

[7] Statistique Canada, Enquête sur la population active.

[8] Institut de la statistique du Québec, *Dépenses en immobilisation et réparation, régions métropolitaines de recensement (RMR) et ensemble du Québec, 2013-2015.*

[9] Si on ne s'attend pas à des variations significatives de l'emploi, on pourrait toutefois observer une part plus importante des emplois à temps plein d'ici 2017.

Au cours des deux prochaines années, la solidité dont fera preuve le marché du travail soutiendra la demande d'habitations dans la région.

En ce qui a trait à la migration, les deux prochaines années présenteront des bilans stables et inférieurs à la moyenne des dix dernières années[10], puisque, malgré la solidité du marché du travail, on ne prévoit pas de création d'emplois. Le bilan migratoire – effet net des arrivants et des sortants – s'établira à 4 100 personnes, tant en 2016 qu'en 2017.

Notons que la région attire de plus en plus de nouveaux arrivants[11], ce qui lui a permis de maintenir un bilan migratoire relativement élevé au cours des dernières années. D'ici 2017, la région conservera son pouvoir d'attraction en raison de son faible taux de chômage et de la solidité de son marché du travail – mais sans croissance au menu –, ce qui aura pour effet de faire baisser son bilan migratoire.

La migration contribue de façon importante à la croissance démographique de la région. Ainsi, la population totale de la région métropolitaine de Québec affichera une croissance moins soutenue qu'au cours des dernières années. On estime qu'après avoir dépassé le cap des 800 000 personnes en 2014, la population atteindra près de 817 000 personnes en 2017.

Ces tendances démographiques auront des effets sur la demande d'habitations à court terme. Par exemple, on sait que la migration a un effet relativement direct sur la demande de logements locatifs, les nouveaux arrivants dans une région donnée ayant plutôt tendance à rechercher un moyen flexible et rapide de se loger. On peut ainsi conclure que la croissance de la demande de logements locatifs, liée à l'impact des nouveaux habitants dans la région, sera moins forte qu'au cours des dernières années.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

[10] La moyenne annuelle du bilan migratoire de la RMR de Québec a atteint 4 750 entre 2006 et 2015.

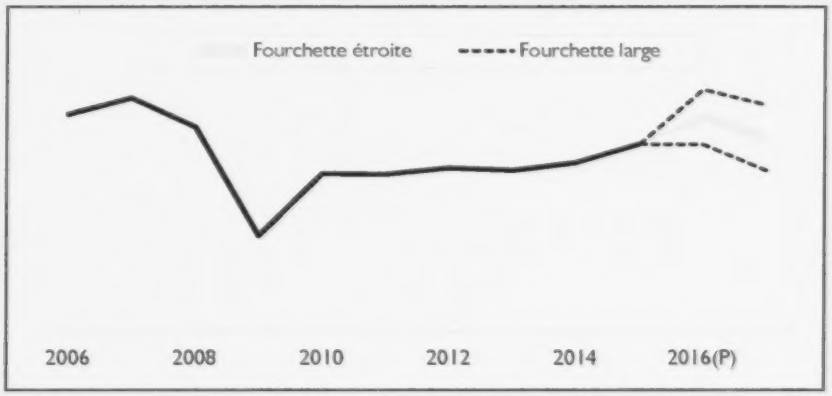
[11] Migration internationale

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

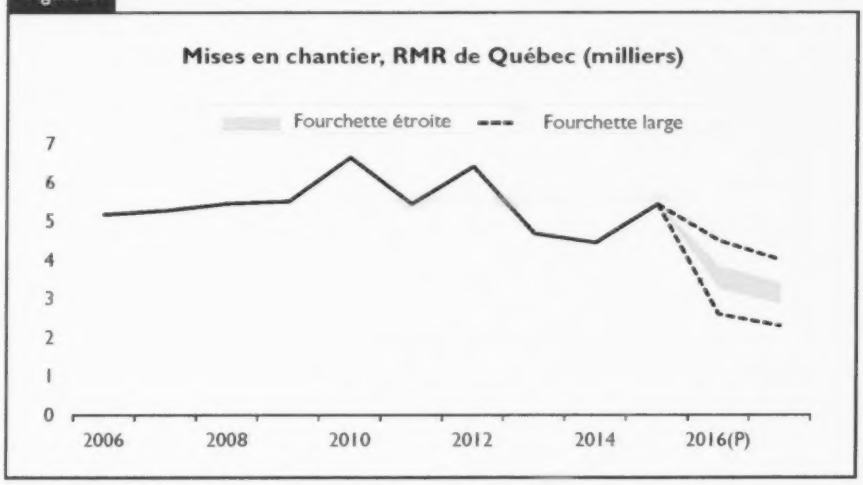
Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2017, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	La solidité du marché du travail soutiendra la demande d'habitations.
Revenu	Le revenu des ménages devrait continuer de croître au cours des deux prochaines années, ce qui soutiendra la demande sur le marché du neuf.
Population	La croissance démographique sera relativement faible en 2016 et en 2017, ce qui viendra tempérer la demande de logements neufs.
Marché de la revente	L'offre importante de logements existants limitera la demande de logements neufs en 2016 et en 2017.
Copropriétés neuves	Le nombre relativement élevé de copropriétés neuves non écoulées viendra limiter les besoins en nouvelles unités sur le marché du neuf.

Risques associés aux prévisions

- Les promoteurs pourraient surestimer la demande locative à court terme, et les mises en chantier de logements locatifs traditionnels pourraient être plus nombreuses que prévu, ce qui pourrait porter les mises en chantier totales à des niveaux plus élevés que prévu. Celles-ci pourraient atteindre 4 500 unités en 2016 et jusqu'à 4 000 unités en 2017. *A contrario*, la faiblesse du rythme d'écoulement des unités locatives neuves pourrait se traduire par un ralentissement plus marqué des mises en chantier totales, qui pourraient alors se situer à 2 600 unités en 2016 et à 2 300 unités en 2017.

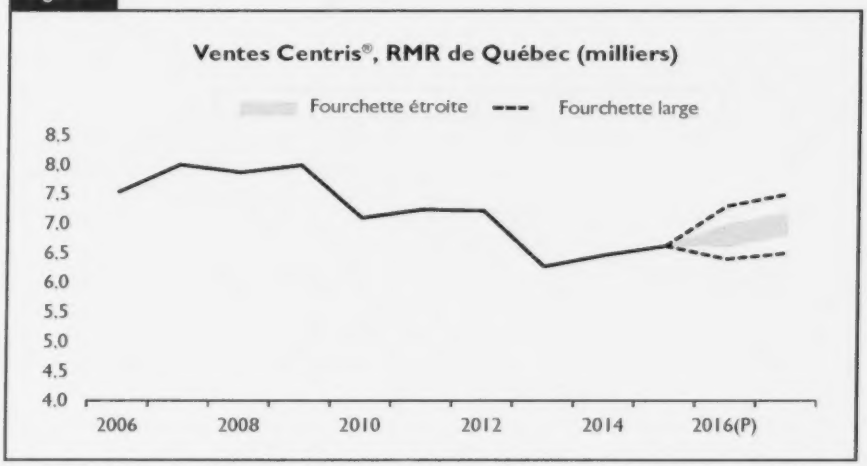
Figure 4



Source : SCHL (P) : Prévision

- Sur le marché de la revente, des changements inattendus dans la conjoncture économique et/ou démographique – tels qu'une baisse de l'emploi en raison d'une gestion serrée des dépenses publiques et d'une croissance mitigée de l'économie américaine ou, *a contrario*, une hausse du nombre d'emplois en raison d'une reprise de l'embauche dans les secteurs public et parapublics et une accélération de l'économie américaine – pourraient tirer à la baisse ou à la hausse le nombre de transactions Centris® et le prix Centris® résidentiel moyen. Ainsi, le nombre de transactions pourrait osciller entre 6 400 et 7 300 en 2016 et entre 6 500 et 7 500 en 2017. Quant au prix moyen, celui-ci pourrait évoluer entre 240 000 $ et 285 000 $, tant cette année que l'an prochain.

Figure 5



Source : FCIQ par le système Centris®. (P) : Prévision

Résumé des prévisions RMR de Québec Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	961	887	826	675	825	650	800
Logements collectifs	3 719	3 562	4 616	2 575	3 025	2 200	2 600
Tous types de logements confondus	4 680	4 449	5 442	3 250	3 850	2 850	3 400
Marché de la revente							
Ventes Centris®	6 273	6 468	6 622	6 600	7 000	6 800	7 200
Prix Centris® moyen ($)	267 203	264 366	265 198	256 000	270 000	256 000	270 000
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,3	3,1	4,0	5,0	5,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	757	775	788	790	790
Indicateurs économiques					
Population	793 570	800 879	806 359	811 600	816 900
Nombre annuel d'emplois	428 500	433 700	442 300	442 300	442 300

FCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements. Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. Centris®. SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

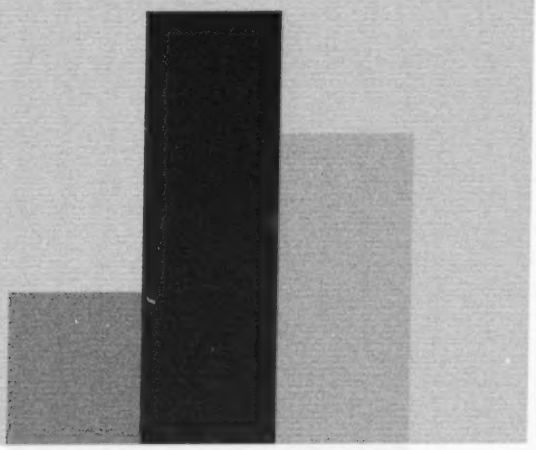
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

64281_2016_B01